

23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Vítor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0020964-39.2022.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **LEDA OLÍVIA FRANCO NASCIMBENI**, CPF: 151.151.418-33;
- **ASDRUBAL FRANCO NASCIMBENI**, CPF: 163.504.938-50;

Executado: NIRCLES MONTICELLI BREDÁ, CPF: 324.361.818-53;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE JAGARIUNA/SP;**
- **MARIA JOSÉ CALDAS RAMOS BREDÁ**, CPF: 029.396.198-08 (coproprietária);
- **CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS**, CNPJ: 51.314.847/0001-81, na pessoa do seu representante legal;
- **1ª VARA DO TRABALHO DE TRÊS LAGOAS/MS**, autos n. 0024338-30.2020.5.24.0071;
- **37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1040002-20.2022.8.26.0100;
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAGUARIÚNA/SP**, autos n. 0004408 39.2011.8.26.0296;

1º Leilão

Início em **03/08/2026**, às **11:15hs**, e término em **06/08/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.754.771,23, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/08/2026**, às **11:16hs**, e término em **27/08/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.579.294,10, correspondente a **90%** do valor da avaliação atualizada, conforme r. decisão de fls. 1276/1277 dos autos.

Descrição do Bem

UM PRÉDIO RESIDENCIAL EM ALVENARIA E COBERTO DE TELHAS, EDIFICADO NA CHÁCARA Nº 12 (DOZE) DA QUADRA "D" DO CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS, SITUADO NO PERÍMETRO URBANO DESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JAGUARIÚNA-SP., medindo o terreno 50,00 m (cinquenta metros) de frente para a Rua 14 (quatorze); do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, mede 132,00 m (cento e trinta e dois metros), confrontando com a chácara nº 11 (onze); do lado esquerdo mede 128,00 m (cento e vinte e oito metros), confrontando com a chácara nº 13 (treze); e nos fundos mede 29,00 m (vinte e nove metros), confrontando com a chácara nº 02 (dois), com a área privativa de 5.003,00 m²; área comum de 1549,4291 m²; área total de 6.552,4291 m², tendo uma fração ideal de 0,1981%. IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 07.0004.1273.

Consta do laudo de avaliação (fls. 365/408): O imóvel é classificado como casa residencial edificada em terreno de solo seco, firme e topografia de inclinação moderada da frente aos fundos do terreno. Sob o terreno está edificado: Casa com três suítes, sala de três ambientes com lareira, varanda, sala de jantar, lavabo, cozinha com despensa, área de serviço e dependência para funcionário. Acabamentos com piso cerâmico, as portas e esquadrias em madeira, paredes com pintura látex sobre massa corrida, e azulejo nas áreas frias, e telhado cerâmico; Cobertura com churrasqueira, forno de barro caipira, fogão a lenha e de barro, telhado cerâmico apoiado em vigas de madeira e parede de tijolo, piso cerâmico; Piscina

retangular em alvenaria; Dois poços artesianos; Fossa séptica. O Condomínio Fazenda Duas Marias é caracterizado por ser um condomínio de alto padrão, e conforme site institucional, www.condominioduasmarias.cpm.br, possui 343 lotes no tamanho mínimo de 5.000 m² cada, infraestrutura com cabeamento de fibra óptica, internet e interfonia IP, monitoramento eletrônico de segurança 24 horas com câmeras HD e cercas inteligentes, vigilância externa, estação de tratamento de água, seis lagos, matas nativas, duas trilhas ecológicas, playground, campo de futebol infantil e pista de caminhada. Possui duas portarias, uma com acesso à Jaguariúna, conectada por uma estrada vicinal até a Rodovia SP 340, e outra com acesso ao centro da cidade de Holambra

Matrícula: 17.469 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Jaguariúna/SP/

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 166/167 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta, na **AV.02, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0024338-30.2020.5.24.0071, 1ª Vara do Trabalho de Três Lagoas/MS. Consta, na **AV.04, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**, derivada destes autos. Consta, na **AV.06, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**, derivada dos autos n. 1040002-20.2022.8.26.0100, da 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta, na **AV.07, PENHORA**, derivada dos autos n. 1040002-20.2022.8.26.0100, da 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. **Débitos condominiais: R\$ 922,445,05, atualizados até outubro de 2025**, conforme informado pelo credor condominial. Ainda, há cumprimento de sentença para em trâmite para execução destes valores nos autos n. 0004408 39.2011.8.26.0296, da 2ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna/SP.

CONTRIBUINTE nº: 07.0004.1273.001.; Consta dos autos, fls. 1.073/1.078, que há **débitos fiscais para o imóvel no montante de R\$ 26.282,86**, atualizado até 21/05/2025. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais posteriores ao informado, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 1.605.000,00, em setembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 2.024.200,67, em janeiro de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

Conforme deliberado nos autos, decisão de fls. 1.276/1.277, o débito condominial e o débito tributário serão quitados com o produto da arrematação.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

**Observações**

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 16 de junho de 2026.

Dr. Vítor Gambassi Pereira,

Juiz de Direito